

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes de Montpellier Méditerranée Métropole à l'exception du territoire couvert par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Il est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) comme indiqué au **règlement écrit** et au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Les zones urbaines dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U » :

- UA1 : Tissu urbain de centralité de ville, dense, compact et groupé ;
- UA2 : Tissu urbain de centralité de village ou de bourg, dense, compact et groupé ;
- UA3 : Tissu de faubourgs anciens et récents, souvent en extension de la ville historique ;
- UB1 : Tissu urbain correspondant aux polarités métropolitaines ;
- UB2 : Tissu urbain correspondant aux polarités locales ;
- UC1 : Tissu urbain mixte à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine continue ;
- UC2 : Tissu urbain mixte à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue ;
- UC3 : Tissu urbain à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante continue ;
- UC4 : Tissu urbain à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue ;
- UC5 : Tissu urbain caractérisé par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé et un environnement paysager de qualité ;
- UC6 : Tissu urbain caractérisé par l'existence de hameaux de maisons existants soit par l'existence d'un habitat individuel aéré pour lequel les règles, notamment de prospect et d'espaces perméables sont adaptées en conséquence ;
- UC7 : secteurs littoraux déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole conformément aux dispositions de la Loi Littoral ;
- UD1 : Tissu urbain correspondant aux zones d'activités économiques ;
- UD2 : Tissu d'activités économiques principalement tertiaire et d'équipements ;
- UD3 : Tissu urbain à dominante commerciale ;
- UD4 : Tissu d'équipements publics et/ou collectifs ;
- UD5 : Tissu à vocation principale d'accueil d'activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales, universitaires ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés ;
- UD6 : Principalement affectée aux activités de loisirs, au tourisme et aux activités sportives.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Elles correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones AU pour lesquelles les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sont dites « zones AU0 » leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles dites « zones A »

La zone agricole (A) regroupe les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, à l'exception de ceux concernés par les dispositions de la « Loi Littoral » qui font l'objet d'une zone « AL » spécifique. La zone agricole comporte 4 secteurs :

- Un secteur agricole « A » correspondant aux espaces au sein desquels les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées ;
- Un secteur agricole « At » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée ;
- Un secteur agricole « Ap » sensible d'un point de vue paysager au sein duquel la constructibilité est limitée ;
- Un secteur « As » comprenant cinq sous-secteurs correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

La zone agricole littorale (AL) regroupe les espaces, équipés ou non, situés dans les communes soumises à la Loi Littoral, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone agricole littorale comporte 4 secteurs :

- Un secteur agricole « AL » correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur agricole « ALt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur agricole « ALcoup » constitutif de coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
- Un secteur agricole « ALrem » constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral.

Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les zones naturelles dites « zones N »

La zone naturelle et forestière (N) regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone naturelle et forestière comporte 3 secteurs :

- Un secteur naturel « N » regroupant la plupart des espaces naturels et forestiers du territoire ;
- Un secteur naturel « Nt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée ;
- Un secteur naturel « Npv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports...) ;
- Un secteur « Ns » comprenant quatre sous-secteurs correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

La zone naturelle et forestière littorale (NL) regroupe les secteurs soumis aux dispositions de la Loi Littoral, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone naturelle et forestière littorale comporte 5 secteurs :

- Un secteur naturel « NL » correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur naturel « NLt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur naturel « NLcoup » constitutif d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
- Un secteur naturel « NLrem » constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral.
- Un secteur naturel « NLpv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports...).

Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.